

# 居屋升勢飆用銀行估價

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)自政府於上月提出每年豁免5,000名白表首次置業家庭免補地價購買居屋後,二手居屋市場「極度亢奮」,部分業主多次反價或封盤,更以高於市價沽售單位,出現銀行估價不足問題,不少單位的銀行估價與成交價相差接近一成。有學者認為,居屋並非炒賣的產品,真正有需要置業的人士卻仍受高樓價的困擾。

置業18分行經理胡佩碧表示,自居屋新政消息一出,馬鞍山區不少居屋,不論是綠表或是白表單位的價錢即時被搶高,近期銀行估價出現不足的例子比比皆是。其中錦英苑K座中層8室,面積515方呎,2房間隔,以239萬元(自由市場)易手,平均呎價4,641元。但據昨日恒生銀行網上物業估價顯示,該物業估價只有216萬元,比成交價低9.6%,相距幅度接近一成。

## 新界相距幅度近一成

胡佩碧續指,居屋估價不足情況在近期變得嚴重,另一例子為馬鞍山福安花園1座低層C室,面積524方呎,匯豐網上物業估價指單位只值239萬元(自由市場),但最終成交價為265萬元,銀行估價比成交價低9.8%。

中原地產助理分區營業經理曹嘉華表示,東涌裕苑C座中層5室,單位面積727方呎,近日於自由市場以300萬元易手,折合平均呎價4,127元。匯豐網上物業估價指單位值約276萬元(自由市場),估價比成交價低8%。

九龍區居屋單位估價則相對較低,世紀21富山山房分行經理何美英表示,黃大仙翠竹花園2房戶以

235萬元(自由市場)成交。單位為5座低層A室,面積480方呎,2房間隔,呎價4,896元。據中銀(香港)免費物業估價指出,單位於昨日的估價約218萬元(自由市場),比成交價低7.2%。

## 新界盤私宅齊破頂

事實上,新界區大型屋苑以至居屋單位頻頻破頂成交,即使東涌居屋最新成交價也升至300萬,同區海堤灣畔錄得SSD盤新高價成交,而粉嶺花都廣場三房戶則創出97後呎價新高。

中原地產高級分行經理陳永強表示,粉嶺樓價持續向上升,其中粉嶺花都廣場3座高層3房戶,面積711方呎,以335萬元成交,平均呎價4,712元,為97後屋苑3房戶新高呎價。

## 東涌居屋300萬成交

東涌海堤灣畔亦創屋苑新高成交,中原地產表示,東涌海堤灣畔5座高層兩房戶,面積764方呎,以518萬元承接,呎價6,780元,創屋苑呎價新高,是SSD盤新高價成交。至於同區居屋裕苑C座中層兩房戶,面積727方呎,新近於自由市場以300萬元易手,呎價4,127元。

## 銀行對居屋估價不足概況

單位	成交價*	銀行估價**	差距	估價銀行
馬鞍山錦英苑K座中層8室	239萬元	216萬元	9.6%	恒生
馬鞍山福安花園1座低層C室	265萬元	239萬元	9.8%	滙豐
東涌裕苑C座中層5室	300萬元	276萬元	8%	滙豐
黃大仙翠竹花園5座低層A室	235萬元	218萬元	7.2%	中銀香港

\*成交價為自由市場價

\*\*單位估價日期為8月9日

製表:記者 黃嘉銘

## 高緯:易變新「負資產」



高緯環球張翹楚提醒白表申請人注意家庭負擔能力。

## 建議加入限售條款

另外,樓齡短及折讓高的居屋應該會於短時間內繼續炒上,但風險也會相對地高。他建議政府可以加入限售條款,例如兩年內只可轉售予綠表及白表申請人,五年後方可補地價自由買賣。他同時提醒白表申請人要在購房前注意銀行的按揭成數,按年期及家庭負擔能力。

張翹楚又表示,供應方面預期今年總落成量達11,890個單位,而2015年達高峰,為25,100個單位。因此,他認為屆時息口回升,龐大供應將對樓價構成壓力,故不排除發展商會自行調整供應。

至於青年宿舍政策,他指該政策僅屬短期性,長遠應加快增設公屋解決需求。青年宿舍的選址優越,但應確切考慮符合要求的青年工作群所在區域,以免未能惠及真正低收入人士,反而浪費土地資源。故建議政府以特別契約形式批出,年期應以21年為上限,亦應加入禁止轉售條款。面對人口老化,應要加快增設公屋,會有助鼓勵年青夫婦結婚生育。

## 居屋癲價

香港文匯報訊(實習記者 彭楚華)高緯環球預期全年本港住宅整體樓價升6.9%,其中中小型住宅全年升7%,大型住宅則升2%;租金升幅5.6%。高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚在記者會上表示,對於政府近期的房屋政策,認為理念是良好的,可以推動資助房屋住戶走向私樓市場,但需留意若居屋樓價上升幅過份脫離私人市場走勢,面對樓市逆轉或貸款比率高時,容易令申請人墮入負資產陷阱。

## 居屋「炒得起」存疑

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示,居屋交易向來不多,售價長期落後大市,銀行要估價就更有難度,相信要待市場消化這一次樓價升幅後,物業交易在更多數據支持下,才可望估足價。

## 免補地價居屋公布太早

政府早前提出,明年容許5,000名白表人士免補地價購買二手居屋,許智文認為,措施太早公布,間接推高近日的居屋成交價,因為政府於未有明確增加居屋供應的情況下,卻公布增加5,000個居屋需求,自然令市場「極度亢奮」,樓價飆升,相信

情況仍會持續一段時間,最近聽過最極端的例子,有居屋業主3至4年前以百多萬元購入單位,新近以逾300萬元沽出,賺逾1倍!

許智文強調,居屋並非炒賣的產品,其目的是提供中低收入人士住屋需求,政府過早公布新措施,推高居屋價錢,連鎖效應下連其他類型的物業價錢亦水漲船高,居屋業主當然開心,但真正有需要置業的人士卻仍受高樓價的困擾,與措施的協助市民置業的初衷明顯相違背。

事實上,最近政府已注意到樓市的變化,亦有聲音於新措施加入不同的轉售限制,居屋是否「炒得起」成為疑問。

香港文匯報記者 顏倫樂

## 落禾沙迎海最快下月售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市氣氛向好,新盤接踵而來,由恒基地產、新世界及培新合作的馬鞍山落禾沙迎海第1期可望月內取得售樓紙,並在9月推售。恒基地產營業部總經理林達民表示,首批有機會先推特色戶,另外2房及3房戶會各佔一半,標準戶建築面積由590至1,200方呎。

## 恒基下半年或推近4千伙

林達民表示,落禾沙迎海昨委托中原於台灣及新加坡進行推廣。至於恒基地產其他新盤方面,林達民稱,下半年將有6盤推售,涉近4,000伙,除迎海外,尚有元朗大棠路項目共2,600伙,80%為2房約500方呎單位,20%為3房約1,000方呎單位;九龍麗東酒店重建項目;大埔道188號曉尚、西洋菜街北、九龍城沙甫道的開放式住宅,共有約100伙,主打300至400方呎,預計今年年底推售。

另外,消息指出,長實推售大圍名城及盛薈8個複式戶,並提供送禮印費、傢俬、60天成交可獲1%現金回贈,以及最高20%二按等優惠。其中,盛薈佔6伙,建築面積由2,034至2,343方呎,訂價由2,249.5萬至2,823.3萬元;呎價11,059至13,126元;而名城2個複式戶訂價為2,612.2萬至2,820.3萬元,呎價12,681及13,081元。

## 將軍澳峻濼全數推出

長實旗下將軍澳峻濼昨晚再2度加推第6座68伙中高層單位,平均即供呎價6,102元,建築面積659方呎及667方呎,即供售價由378.1萬至450.6萬元,連同前日加推8伙共76伙,最快明天下午揀樓,此盤所有單位經已全數推出。

信置等於大埔濶灣,天賦海灣昨日售出2伙,分別為第16座15樓B室及第12座8樓B室,售價1,807萬元及1,480萬元。

## 屯門藍地建住宅料難闖關

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資深投資者羅家寶胞姊羅嘉德或相關人士早前申請於屯門藍地新慶路興建6幢5層高住宅,提供24個單位,樓面38,460方呎。規劃署對此不支持申請,指地盤附近為停車場、汽車維修、工廠、倉庫等,申請人未能證明住宅與工業用途如何相容,而12.6米高的隔音屏障亦與周邊鄉村環境格格不入,會影響視野等,預料今日將未能通過規規會批准。

中原地產 CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELYHOME

HONG KONG Leaders' Choice 香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statelyhome.com.hk

## 北角半山 - 雲峰大廈 老牌豪宅 · 實用率高



北角半山屬港島傳統豪宅地段之一,環境清幽,建築物依山而建,大部份物業能享有永久無擋煙海,一直都吸引不少城中富豪巨星聚居於此。

位於天后廟道的雲峰大廈由四幢物業組成,以一梯兩伙設計,私隱度較高。當中的A、B座單位面積約為1,850平方呎,而C、D座單位面積則全為1,650方呎,實用率約88%,不設窗台位,極位實用。物業大部份單位均可享黃埔至九龍東一帶海景,十分開揚。

北角半山位處名校網,屬培育子女成才不二之選,深受用家喜愛。屋苑亦提供停車場及屋苑穿梭巴士,方便住客。日常購物可步行五分鐘到雲景道海峰旁邊的小型商場,或乘小巴或巴士前往市中心及銅鑼灣,車程亦只需約八分鐘,交通十分便捷。

## 深圳



山頂南區				東半山·跑馬地				中半山																
<b>南區臨海複式</b> 3,443呎+天台+平台 內置梯直達天台 優雅裝修 \$6,200萬 2522 0823	<b>紅山半島</b> 3,055呎+泳池花園 地中海風情 超級實用 \$3,500萬 2801 7618	<b>南區海景平房</b> 1,800呎+1,500呎 天台 三房海景 露台雙車 \$3,500萬 2812 1080	<b>跑地複式</b> 2,281呎+678呎 天台 特色出色 只此一家 (獨)\$4,600萬(裝) 2576 6386	<b>禮頓山</b> 2,238呎 高層實盤 收訂在昂 \$6,200萬 2892 0233	<b>比華利山</b> 1,988呎 四房車位 品味靚裝 \$3,000萬 2838 6338	<b>曉峰複式</b> 2,337呎 天台平台 特色三車 \$6,500萬 2511 3003	<b>帝景閣</b> 1,428呎 大都會景 靚裝超箱 \$2,500萬 2511 3033	<b>帝景園</b> 2,691呎 無敵維海 四房雙車 \$8,800萬 2511 3039	<b>御花園</b> 1,350呎 名師設計 開揚靚景 (獨)\$2,580萬(家) 2520 2118	<b>百年順大廈</b> 2,013呎 優越地位 四房實用 \$3,380萬 2869 9003	<b>半山平樓</b> 1,520呎 低於估價 連車位 \$1,900萬 2537 6228	<b>富匯豪庭</b> 5,219呎 高層罕有 全維海景 \$1.8億 2858 1083												
<b>富豪海灣</b> 4,105呎 全海交吉 車房泊三車 \$6,500萬 2893 0313	<b>倚巒</b> 3,391呎 醉人維港 豪華罕有 (獨)\$2億3千8百萬(家) 2525 3889	<b>壽山山珍珠</b> 3,000呎 世外桃源 藏富於地 \$9,600萬 2803 1738	<b>南灣雅舍</b> 1542呎 三房車位 鄰近國際學校 2,230萬 2511 2611	<b>壽山山豪屋</b> 3375呎 地段清幽 罕有非常 1億2千萬 2810 6608	<b>慧景園</b> 1,533呎 尖東海景 用家至愛 \$2,250萬 2890 8844	<b>松栢新邨</b> 2,700呎 維港靚景 特大露台 \$6,300萬 2890 8844	<b>布思道</b> 1,500呎+300呎 極度罕有 實用四房 \$3,500萬 2838 8023	<b>渣甸山</b> 1,302呎+846呎 煙花海景 特色天台 (連)\$2,800萬(車) 2838 8023	<b>蔚雲閣</b> 1,116呎 內街名廈 光猛通爽 \$1,680萬 2573 0810	<b>億景樓</b> 1,480呎 豪宅地段 靚裝車吉 \$1,730萬 2573 2218	<b>瑞士花園</b> 1,600呎 開揚海景 車吉甸盤 \$1,980萬 2573 2218	<b>雋巒</b> 1,369呎 高層豪華 有山有海 \$2,880萬 2522 8032	<b>寶園</b> 2,586呎 高層雙車 靚裝大廳 \$4,650萬 2834 3298	<b>威豪閣</b> 1,561呎 三房開揚 方便連車 \$3,000萬 2511 3003	<b>星域軒</b> 931呎 頂高兩房 翠綠山景 \$2,200萬 2511 3033									
<b>柏景台</b> 1,363呎 維園煙海 \$2,450萬 2571 1303	<b>賽西湖</b> 1,260呎 前庭靚景 \$1,780萬 2571 1303	<b>珊瑚閣</b> 1,382呎 極高有匙 (獨)\$1,998萬(家) 2571 1303	<b>秀麗閣</b> 2,334呎 四房實用 海景連車 \$3,360萬 2522 3103	<b>殷樺花園</b> 1,082呎 山海雙輝 高層連車 \$1,468萬 2522 3103	<b>荷里活華庭</b> 757呎 高層實用 品味裝修 \$920萬 2522 3103	<b>Bel-Air貝沙灣四期</b> 895呎 千金難求 東南全海 \$1,200萬 2554 4832	<b>BAGUIO VILLA 碧瑤灣</b> 1,580呎 罕有董事樓 超級靚獨立Lobby (連)\$1,700萬(車) 2550 0966	<b>LARVOTTO南灣</b> 1,338呎 物超所值 \$1,680萬 2553 1332	<b>雲景台</b> 1,198呎 投資首選 \$1,650萬 2566 0113	<b>海景台</b> 1,037呎 露台海景 \$1,020萬 2887 7055	<b>尚巒</b> 349呎 高海超箱 \$520萬 2811 8838	<b>公務員樓</b> 約2,300呎 四房高層 \$2,950萬 2571 0066	<b>寶翠園</b> 1,398呎 高層山海 投資首選 \$1,740萬 2522 3103	<b>寶樺軒</b> 805呎 梯旁熱買 投資首選 \$980萬 2548 3332	<b>樂信台</b> 899呎 全屋翻新 設施齊全 \$1,100萬 2530 1313	<b>富景花園</b> 703呎 實用露台 新鴻基樓價優 \$970萬 2869 8863	<b>貝沙灣一期</b> 1,327呎 投資低水 冠絕全城 \$1,900萬	<b>貝沙灣二期</b> 2,365呎 四房則王 四房連車 \$4,200萬	<b>貝沙灣二期</b> 1,402呎 美景當前 靚景全城 \$1,780萬	<b>貝沙灣六期</b> 908呎 兩房連車 低於成交 \$1,330萬	<b>碧瑤灣</b> 1,590呎 清幽環境 三房換樓精選 (連)\$1,490萬(車)	<b>碧瑤灣</b> 1,135呎 實用率高 城中焦點 清幽兩房 (連)\$970萬(車)	<b>南灣LARVOTTO TOWER 9</b> 771呎 入場首選 \$1,000萬	<b>南灣LARVOTTO TOWER 6</b> 990呎 三房則王 \$1,350萬